Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 523

Integratie van de Wet huurcommissieregeling BES in een Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland onder gelijktijdige aanpassing van eerstgenoemde wet, van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES en enkele andere wetten (Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Doel en aanleiding

Deze memorie van toelichting wordt mede namens de Minister van Veiligheid en Justitie ondertekend door de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

1.1 Doel

De strekking van dit wetsvoorstel is het reguleren van een betrouwbare, duurzame en betaalbare huurwoningmarkt van goede kwaliteit op Bonaire, Sint Eustatius en Saba (hierna: Caribisch Nederland). Goede woonvoorzieningen zijn van groot belang voor de samenleving. Naast kwaliteit en betrouwbaarheid staat betaalbaarheid voorop. Om dit verder gestalte te geven wordt een solide wetsysteem opgebouwd.

Naast het vormgeven van het huurwoningmarktbeleid is het ook van belang dat de thans bestaande regelgeving wordt gemoderniseerd.

Sinds 10 oktober 2010 gelden in Caribisch Nederland de Wet Huurcommissie-regeling BES en Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES. Deze wetten continueerden in wezen de voormalige Nederlands-Antilliaanse regelgeving op het gebied van huur(prijzen)recht met dien verstande dat deze technisch werden aangepast aan de staatsrechtelijke positie van de eilanden binnen Nederland. De inhoud van de toen geldende Nederlands-Antilliaanse regelgeving werd zo veel mogelijk gehandhaafd.

Daar waar ten tijde van de transitie van de voormalige Nederlandse Antillen in eerste instantie werd gekozen voor het met de Aanpassingswet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba «technisch» omzetten van de bestaande huurprijsregelgeving, wordt nu van de gelegenheid gebruik gemaakt om niet alleen aan de wensen van Caribisch Nederland tegemoet te komen maar voorts een moderniseringsslag door te voeren.

kst-34523-3
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

De bestaande wetgeving komt thans niet meer tegemoet aan de wensen op het gebied van het huurprijsbeleid.

Met de Wet volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer BES is op het gebied van wonen naast het vormgeven van een grondslag voor het BES Bouwbesluit, de basis opgenomen voor het door de eilandsraad opstellen van een Huisvestingsverordening. Ten aanzien van het huur(prijzen)recht is in die wet verder niets geregeld.

Op grond van artikel 2 van de Invoeringswet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba is tot het moment van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel het recht van toepassing dat op Caribisch Nederland gold op de datum van de transitie. Dat zijn de zogenoemde voormalige Nederlands-Antilliaanse regelingen. Andere regelgeving is alleen op Caribisch Nederland van toepassing voor zover dat uitdrukkelijk in die regelgeving is bepaald. Dit is niet het geval voor Nederlandse huurprijsregelgeving, te weten de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de betreffende artikelen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Voor het destijds niet van toepassing verklaren van die Nederlandse wetgeving is gekozen omdat die regelgeving niet aansluit op de specifieke woningmarkt, de lokale omstandigheden en de kleinschaligheid van Caribisch Nederland. Ten tijde van het «technisch» omzetten van de regelgeving was er nog geen duidelijk beeld van het te voeren woningmarktbeleid.

1.2 Aanleiding

Op 17 oktober 2013 heeft het bestuurscollege van het openbaar lichaam Bonaire (OLB) een brief aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gestuurd, inhoudende de werkagenda woningmarktbeleid 2014–2019 (hierna: afspraken woningmarktbeleid). Naast enkele afspraken die zijn gemaakt over het verlenen van ambtelijke bijstand bij het opstellen van een Huisvestingsverordening en Verhuursubsidieverordening is ten aanzien van het wetsvoorstel het volgende overeengekomen:

a. *Het openbaar lichaam Bonaire (OLB) stelt een verordening op waarin de maximale huur van sociale woongelegenheden wordt vastgelegd, naar analogie van het in Europees Nederland geldende woningwaarderingsstelsel. Hierbij verleent het Ministerie van BZK ondersteuning.*
b. *Het OLB stelt een verordening op inzake de jaarlijkse huurverhoging van sociale woongelegenheden en maximale huurprijzen. Uitgangspunt is dat de huurprijs van sociale woongelegenheden jaarlijks met tenminste inflatie wordt verhoogd. Bij het opstellen van deze verordening verleent het Ministerie van BZK ondersteuning.*
c. *Het OLB bevordert de aanpassing van het Burgerlijk Wetboek BES door de daarvoor verantwoordelijke ministers om tijdelijke verhuur van sociale woongelegenheden mogelijk te maken. De strekking daarvan is dat het huurcontract eindigt wanneer het bruto huishoudinkomen van huurder hoger is dan het bedrag waarbij huursubsidie wordt verstrekt dan wel dat er een nieuw huurcontract wordt gesloten met een huur van 30% van het bruto huishoudinkomen. De huurder wordt ook in de gelegenheid gesteld de woning te kopen tegen marktwaarde. Bij deze wetswijziging verleent het Ministerie van BZK ondersteuning.*
d. *Het OLB bevordert dat de Wet huurcommissieregeling BES wordt aangepast aan Bonaire, onder meer met betrekking tot de huurcommissie huur, de woningwaardering en huuropzeggingen. Bij deze wetswijziging verleent het Ministerie van BZK ondersteuning.*

Als gevolg van deze afspraken woningmarktbeleid hebben in mei en oktober 2014, in januari en oktober 2015 en vervolgens in mei 2016 werkconferenties op Bonaire plaatsgevonden. Sint Eustatius en Saba zijn vervolgens telkenmale uitvoerig geïnformeerd. Na elke werkconferentie zijn ook de bestuurscolleges van Caribisch Nederland op de hoogte gesteld van de besprekingen en de laatste ontwikkelingen.

Deze conferenties en gesprekken hebben voormelde afspraken verder ingevuld en waar nodig geconcretiseerd. Dit heeft geleid tot het verder uitwerken van deze afspraken woningmarktbeleid. Voor een inhoudelijke behandeling van de onderwerpen en de manier waarop die afspraken woningmarktbeleid gestalte hebben gekregen, wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Hoofdlijnen van het wetsvoorstel van deze memorie van toelichting.

Voorts is geconstateerd dat een groot deel van de huidige bepalingen is verouderd. De op basis van deze regelgeving vast te stellen huurprijzen passen niet meer bij de huidige (markt)omstandigheden. Ten aanzien van de wijziging van de betreffende bepalingen van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES wordt opgemerkt dat ook hier sprake is van verouderde bepalingen die tot hercodificatie en modernisering aanleiding geven.

2. Huidige inrichting woningmarkt Caribisch Nederland

2.1 Bonaire

Bonaire telt circa 6.500 woningen. Hiervan is zo'n 92% particulier eigendom en 8% eigendom van de woonstichting Fundashon Cas Bonairiano (FCB). De FCB is momenteel de enige sociale verhuurder (i.e. de enige instantie die zich statutair ten doel heeft gesteld woningen zonder winstoogmerk te verhuren aan bepaalde doelgroepen en met wie het openbaar lichaam daar ook concrete afspraken over heeft gemaakt). Binnen het particuliere segment wordt het overgrote deel van de woningen bewoond door de eigenaars zelf, maar er vindt ook verhuur plaats. De precieze omvang van deze particuliere verhuursector is niet bekend; schattingen lopen uiteen van 1.500 tot 2.000 woningen. Een deel van de particuliere verhuur betreft verhuur aan mensen die tijdelijk naar Bonaire worden uitgezonden voor specifieke werkzaamheden. Meestal betreft dit uitzendingen voor een paar jaar. Tegelijkertijd zijn er veel particuliere woningeigenaren die voor korte of langere tijd niet op het eiland wonen en hun woning niet bewonen. Uit angst dat eventuele huurders er op het moment dat zij de woning zelf zouden willen gebruiken, er niet meer uit willen, geven zij soms de voorkeur aan de woning onbewoond te laten. Dit verhoogt de toch al grote druk op de woningmarkt.

In het sociale segment (lagere inkomensgroepen) is sprake van een tekort aan woningen. In de in 2011 door het bestuurscollege van Bonaire vastgestelde Woonvisie wordt aangegeven dat er de komende jaren nog 500 sociale woningen bijgebouwd dienen te worden om het tekort aan woningen in dit segment te verkleinen en om beter in te kunnen spelen op woonbehoeften van bijzondere doelgroepen als gehandicapten, tienermoeders, mensen met een psychiatrische achtergrond en ouderen. De afgelopen jaren zijn er zo'n 100 woningen bijgebouwd.

Binnen de sociale verhuursector is betaalbaarheid van woningen een belangrijk aandachtspunt. In samenspraak met het openbaar lichaam hanteert de FCB inkomensafhankelijke huurtarieven (de huur/inkomenstabel). Het openbaar lichaam verstrekt vervolgens een subsidie aan de FCB ter dekking van de exploitatietekorten. Maximale

huurtarieven worden conform de Wet huurcommissieregeling BES vastgesteld door de huurcommissie en zijn gerelateerd aan de oorspronkelijke bouwkosten van de woningen. Doordat het hier een sterk verouderde wet (1939) betreft, komt het veelvuldig voor dat het maximale huurtarief lager ligt dan het reële markttarief en dat mensen die op basis van hun inkomen eigenlijk meer zouden moeten en kunnen betalen, een zeer lage huur betalen. Dit resulteert in scheefwonen en in grotere, door het openbaar lichaam te compenseren exploitatietekorten bij de FCB dan strikt noodzakelijk.

In de Woonvisie heeft het bestuurscollege ook aangegeven dat er meer transparantie moet komen in de woningverdeling in het sociale segment. Er zullen duidelijke regels en kaders worden opgesteld zodat aan de huurders ook duidelijk uit te leggen is waarom iemand een woning wel of juist niet krijgt toegewezen. Daarbij zal naast inkomen ook rekening gehouden worden met sociaal maatschappelijke aspecten en komen er regels en afspraken over urgente situaties.

De afgelopen periode is met de diverse betrokken instanties op Bonaire (i.e. het openbaar lichaam, de FCB en de huurcommissie) intensief gesproken over en gewerkt aan invulling/aanpassing van de benodigde wet- en regelgeving op deze terreinen en liggen inmiddels ook concepten eilandelijke verordeningen (verhuursubsidieverordening, huisvestingsverordening en huurprijs- en huurcommissieverordening) gereed welke door de eilandsraad vastgesteld kunnen worden op het moment dat de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland in werking treedt.

2.2 Sint Eustatius

Sint Eustatius telt ca 1.300 woningen. Hiervan is zo'n 93% particulier eigendom en 7% eigendom van het openbaar lichaam. De woningen van de overheid zijn sociale huurwoningen en worden beheerd door de Statia Housing Foundation (SHF). De particuliere woningen worden vooral bewoond door de eigenaar, een klein deel wordt verhuurd.

In de in 2011 door het bestuurscollege vastgestelde Woonvisie staat aangegeven dat het aantal woningzoekenden in de sociale verhuursector ongeveer even groot is als het aantal sociale huurwoningen op het eiland. Met een mutatiegraad van hooguit 2 woningen per jaar resulteert dit in lange wachttijden. Voor de sociale huurwoningen geldt een inkomensafhankelijke huur (1/3 van het bruto inkomen) (de huur/inkomenstabel). De SHF ontvangt, naast de inkomsten uit huur, een subsidie van het openbaar lichaam om exploitatietekorten te dekken en onderhoud op de woningen te kunnen plegen.

2.3 Saba

Saba telt ruim 1.100 woningen. Hiervan is bijna 96% particulier eigendom en 4% eigendom van sociale verhuurders. Dit zijn de Own Your Own Home Foundation (OYOHF) en de Europees Nederlandse corporatie Woonlinie die sinds 2009 een samenwerking hebben teneinde woningbeleid en woningbouw op Saba te versterken. In het kader van deze samenwerking heeft Woonlinie tussen 2013–2015 20 nieuwe woningen op Saba gebouwd, waarmee de sociale huurwoningvoorraad bijna is verdubbeld. Maar er is nog steeds een wachtlijst van woningzoekenden en er komen nauwelijks of geen woningen vrij. Voor de komende jaren is daarom de bouw van nogmaals 20 nieuwe woningen en appartementen door Woonlinie gepland. De samenwerking tussen de OYOHF en Woonlinie wordt de komende jaren verder geïntensiveerd waarbij Woonlinie het beheer en onderhoud van de woningen van de OYOHF zal

overnemen maar OYOHF wel de dagelijkse uitvoering daarvan zal blijven doen, zoals zij dat ook doet voor de woningen die eigendom zijn van Woonlinie. Veel van de beschikbare woningen op Saba gaan naar de ongeveer 450 (internationale) studenten van de Saba University School of Medicine en medewerkers van deze opleiding. Samen vormen zij een kwart van de inwoners van het eiland. Zij huren in de particuliere sector en in het studentencomplex dat de school zelf heeft laten bouwen.

In de sociale verhuursector worden, net als op Bonaire en Sint Eustatius, inkomensafhankelijke huurtarieven gehanteerd (de huur/inkomenstabel). Huurders betalen 1/3 van hun netto inkomen. Het openbaar lichaam draagt bij in de personeelskosten van de OYOHF en ook in de kosten van onderhoud van de woningen.

3. Hoofdlijnen van het wetsvoorstel

3.1 Inleiding

Zoals eerder opgemerkt, de in het verleden gemaakte afspraken woningmarktbeleid vormen de basis voor de besprekingen tijdens de werkconferenties en overige gesprekken. Tijdens die werkconferenties en gesprekken is uitvoerig stil gestaan bij het uitwerken van die afspraken.

3.2 Verhouding Wet huurcommissieregeling BES en Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES

Op dit moment is in de openbare lichamen de huur(prijs)regelgeving opgenomen in de Wet huurcommissieregeling BES en titel 7 van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES. De huurprijsregelgeving is alleen in de Wet huurcommissieregeling BES opgenomen. In titel 7 van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES zijn algemene huurrecht-bepalingen opgenomen. Qua systematiek is ervoor gekozen om deze wetten meer op elkaar te laten aansluiten.

3.3 Indeling wetsvoorstel

In verband hiermee is er voorts voor gekozen om een wetsvoorstel tot stand te brengen waarbij de gehele huur(prijs)regelgeving wordt gemoderniseerd en wordt aangepast naar aanleiding van de afspraken uit voormelde brief van het OLB en de op basis daarvan gehouden conferenties en gesprekken.

Zo heeft hoofdstuk 1 betrekking op een gehele herziening van de huidige Wet huurcommissieregeling BES. Zoals reeds eerder gemeld, hebben de wijzigingen betrekking op de redactie, de structuur en de chronologische volgorde van met name de procedurebepalingen. Daarnaast zijn op basis van de afspraken woningmarktbeleid enkele procedures bij de huurcommissie ingevoerd. Zie voor een toelichting hierop paragraaf 3.4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

In hoofdstuk 2 is vervolgens de derde afdeling van titel 7 van Boek 7a het Burgerlijk Wetboek BES opgenomen. Hierin zijn met name de bepalingen aangaande de nieuwe procedures opgenomen.

In hoofdstuk 3 is een wijziging van de Wet volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer BES opgenomen. Dit betreft het verbreden van de grondslag om te komen tot een eilandelijke Huisvestingsverordening, waarbij deze verordening ook gaat gelden voor voor verkoop bestemde woningen.

In hoofdstuk 4 zijn enkele wijzigingen van de Woningwet opgenomen.

Tot slot zijn in hoofdstuk 5 enkele overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

3.4 Inhoudelijke wijzigingen

Onderstaand worden de belangrijkste inhoudelijke wijzigingen in het wetsvoorstel ten opzichte van de huidige regeling in de Wet huurcommissie-regeling BES en Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES aangegeven met een korte beschrijving daarvan. In het artikelsgewijze deel van deze memorie van toelichting wordt zo nodig nader op deze wijzigingen ingegaan.

a. Er wordt een zogenoemde liberalisatiegrens geïntroduceerd, waarboven de huurprijsregelgeving slechts ten dele van toepassing is. Zo ontstaat er een gereguleerd en een geliberaliseerd segment. Nu deze grens bij eilandsverordening wordt vastgesteld, hebben de openbare lichamen de mogelijkheid om op lokaal niveau te differentiëren, zo de markt dit wenselijk acht.
b. Om het nieuwe huurprijzensysteem verder gestalte te geven worden bij eilandsverordening de waardering van de kwaliteit van de woning (maximale huurprijsgrens) en het maximale huurverhogingspercentage vastgesteld.
   Ook in het Europese deel van Nederland is deze maximale huurprijsgrens gebaseerd op het zogenoemde woningwaarderingsstelsel. Huurprijzen die boven deze grens uitkomen, kunnen leiden tot een verzoek van de huurder tot huurverlaging. Indien de feitelijke huurprijs lager is dan de maximale huurprijsgrens, zou de verhuurder een voorstel tot huurverhoging kunnen doen. Voor Caribisch Nederland wordt een vereenvoudigd woningwaarderingsstelsel voorgesteld, waarbij met name rubrieken als oppervlakte, aantal vertrekken en ligging en woonomgeving worden geïntroduceerd. Een en ander zal in een eilandelijke verordening worden uitgewerkt. Deze systematiek vervangt de thans nog geldende systematiek met betrekking tot de berekening van de huurprijzen waarin nog uitgegaan wordt van zogenoemde stichtingskosten. Deze systematiek is verouderd en beantwoordt niet meer aan de vereiste prijs/kwaliteitverhouding. De hoogte van de verhuursubsidie wordt thans bepaald aan de hand van de op Caribisch Nederland geldende huur-inkomenstabel en de exploitatietekorten van de sociale woonstichtingen. In de nieuwe wet- en regelgeving kan het openbaar lichaam aan bepaalde bij eilandsverordening aan te wijzen verhuurders een verhuursubsidie verstrekken welke dan bestaat uit het verschil tussen de maximale huurprijsgrens en de maximale huurprijs krachtens de huur-inkomenstabel. Dit zal worden opgenomen in de (eilandelijke) Verhuursubsidieverordening.
c. Voorts wordt een aantal procedures geïntroduceerd dat onder meer te maken heeft met de hoogte van de huurprijs en de servicekosten. Naast de mogelijkheden van huurprijsverhoging en huurprijsverlaging worden de mogelijkheden van het toetsen van een all in huurprijs en een nieuwe aanvangshuurprijs opgenomen. Voorts wordt de huurprijsverhoging na woningverbetering en de huurprijsverlaging bij geconstateerde gebreken opgenomen. Tot slot is er de mogelijkheid om het bedrag aan servicekosten en een tussen partijen overeengekomen beding te laten toetsen. Deze procedures zijn nadrukkelijk tijdens de verschillende werkconferenties besproken en worden dan ook wenselijk geacht.
d. Tot slot wordt de mogelijkheid geïntroduceerd om huurovereenkomsten voor bepaalde tijd af te sluiten.

4. Uitvoering

Ten aanzien van de uitvoering zij opgemerkt dat de huurcommissie nu al huur(prijs)regelgeving uitvoert. Met dit wetsvoorstel is, zoals reeds eerder vermeld, een moderniseringsslag doorgevoerd, waarbij een aantal nieuwe procedures is geïntroduceerd. De kleinschaligheid brengt met zich mee dat ook het aantal geschillen minimaal is. Zo blijkt uit het jaarverslag van de huurcommissie Bonaire dat over 2014 161 geschillen zijn afgehandeld, verdeeld over 71 huurprijsvaststellingen, 23 huurbeëindigingszaken en 67 zaken tot bemiddeling. In Sint Eustatius en Saba is geen huurcommissie werkzaam. Niet bekend is hoeveel geschillen bij het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba zijn aangebracht.

Al met al is op dit moment niet te overzien wat de nieuwe wet- en regelgeving betekent voor de uitvoering. Wel is het zo dat vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties er alles aan gedaan zal worden om de eilanden behulpzaam te zijn bij een goede en efficiënte uitvoering, waarbij bijzondere aandacht zal worden besteed aan het communicatie-, scholings- en implementatietraject.

5. Bedrijfseffecten, administratieve lasten en regeldruk

Ten aanzien van de aspecten bedrijfseffecten, administratieve lasten en regeldruk is moeilijk een inschatting te maken in hoeverre het wetsvoorstel hier invloed op heeft. In ieder geval wordt geconstateerd dat een gedeelte van het wetsvoorstel reeds huidige praktijk is.

6. Consultatie en advisering

6.1 Inrichting van consultatie

In de Evaluatie Caribisch Nederland is geconstateerd dat de eilanden vaak het gevoel hebben dat Nederland in de wetgeving onvoldoende rekening houdt met lokale omstandigheden, met verschillen tussen Europees en Caribisch Nederland, en met verschillen tussen de drie eilanden onderling. Ook constateert de evaluatiecommissie dat de eilanden zich vaak onvoldoende betrokken voelen en dat niet duidelijk is wat er met hun opmerkingen tijdens de consultatie is gebeurd. In dat opzicht is nadrukkelijk getracht in onderhavig wetsvoorstel de eilanden in alle stadia intensief te betrekken. Het wetsvoorstel is in nauwe samenspraak met diverse betrokken partijen op Bonaire tot stand gekomen waarbij verzoeken en inbreng van deze partijen expliciet in het wetsvoorstel zijn opgenomen. De ontwikkelingen zijn telkenmale met de beide andere eilanden besproken en op hun verzoek is in het wetsvoorstel veel ruimte opgenomen voor lokaal maatwerk.

6.2 Consultatie en overleg met de bestuurscolleges van de openbare lichamen

Zoals reeds eerder gemeld, hebben als gevolg van de «afspraken woningmarktbeleid» in mei en oktober 2014,in januari en oktober 2015 en vervolgens in mei 2016 werkconferenties op Bonaire plaatsgevonden. Tijdens de werkconferenties waren ook de FCB en de huurcommissie aanwezig. Sint Eustatius en Saba zijn vervolgens telkenmale uitvoerig geïnformeerd. Na elke werkconferentie zijn ook de drie bestuurscolleges van Caribisch Nederland op de hoogte gesteld van de besprekingen en de laatste ontwikkelingen.

Deze conferenties en gesprekken hebben voormelde afspraken verder ingevuld en waar nodig geconcretiseerd. Dit heeft geleid tot het verder uitwerken van deze afspraken woningmarktbeleid.

Het wetsvoorstel is ook (officieel) ter consultatie aan de drie openbare lichamen voorgelegd. Naar aanleiding daarvan wordt het volgende opgemerkt. De openbare lichamen Bonaire en Saba hebben inmiddels ingestemd.

6.3 Uitvoeringstoets Autoriteit woningcorporaties op de voorgestelde wijziging van de Woningwet

Naar aanleiding van de uitvoeringstoets van de Autoriteit woningcorporaties is de artikelsgewijze toelichting op het voorstel tot wijziging van de Woningwet (hoofdstuk 4) verscherpt. Zo is expliciet opgenomen welke werkzaamheden aanvullend mogelijk worden gemaakt met deze wijziging.

7. Legislatieve terughoudendheid

Tijdens de plenaire behandeling door de Eerste Kamer van de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba op 11 mei 2010 is door de toenmalige Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties toegezegd het uitgangspunt van legislatieve terughoudendheid ten aanzien van Caribisch Nederland in acht te nemen. Dit was feitelijk een vervolg op en uitwerking van het uitgangspunt dat de Nederlands-Antilliaanse wetgeving van kracht zou blijven, zoals vermeld in de Slotverklaring van de Miniconferentie over de staatkundige positie van Bonaire, Sint Eustatius en Saba op 10 en 11 oktober 2006. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft over de toepassing van het uitgangspunt van legislatieve terughoudendheid een brief d.d. 21 december 2011 aan de Eerste Kamer gezonden (Kamerstukken I 2011/12, 33 000 VII C). Hierin wordt benadrukt dat legislatieve terughoudendheid niet betekent dat er in het geheel geen nieuwe regelgeving kan worden ingevoerd. Ten eerste zal de nu bestaande wetgeving moeten worden onderhouden en kunnen noodzakelijke verbeteringen aangebracht worden. Ten tweede moet het uitgangspunt van de legislatieve terughoudendheid er niet aan in de weg staan dat nieuwe wetgeving tot stand komt die ertoe bijdraagt dat eventuele misstanden worden opgelost.

Het spreekt verder voor zich dat het uitgangspunt van legislatieve terughoudendheid er voorts niet aan in de weg staat indien op verzoek van het openbaar lichaam zelf wet- en regelgeving wordt opgesteld.

Met deze uitgangspunten is in dit wetsvoorstel rekening gehouden.

Concreet heeft dit ertoe geleid dat met het wetsvoorstel als het ware kaderwetgeving is geïntroduceerd, waarbij alle lokaal per openbaar lichaam te bepalen elementen, zoals huurprijsgrenzen, liberalisatiegrens en een maximaal huurverhogingspercentage zijn doorgedelegeerd naar een eilandelijke verordening. Hiermee wordt niet alleen voldaan aan voormeld uitgangspunt, maar worden de verantwoordelijkheden ook daar gelegd waar deze thuishoren. De nog vast te stellen huurcommissie- en huurprijsverordening geeft invulling aan dit wetsvoorstel.
Ter zake wordt ook verwezen naar de kabinetsreactie op het rapport van de commissie Spies (Kamerstukken I 2015/16, 34 300 IV, nr. K, p.4). Daarin is opgenomen dat bij het treffen van (wettelijke) maatregelen ook in de komende jaren rekening wordt gehouden met het absorptievermogen van de eilanden. Terughoudendheid is op zijn plaats. Met name zal prioriteit worden gegeven aan wetgeving die voorziet in een basisbehoefte van de

eilanden dan wel knelpunten wegneemt in de uitvoeringspraktijk van de eilanden. Voorts zijn dienaangaande bij het opstellen van dit wetsvoorstel de afzonderlijke openbare lichamen uitdrukkelijk betrokken (verwezen wordt naar paragraaf 6) en is voorzien in onafhankelijke juridische raadgeving, aldus de kabinetsreactie.

8. Differentiatie

In artikel 136, eerste en tweede lid, van de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba is enerzijds bepaald dat de bevoegdheid tot regeling en bestuur inzake de huishouding van het openbaar lichaam aan het eilandsbestuur wordt overgelaten (autonomie) en anderzijds dat bij of krachtens de wet regeling en bestuur van het openbaar lichaam kan worden gevorderd (medebewind). Decentralisatie ten behoeve van de openbare lichamen wordt bevorderd. Met de openbare lichamen van Caribisch Nederland is afgesproken dat zoveel mogelijk taken op eilandniveau worden uitgevoerd.
Voorts is in navolging van artikel 127 van de Grondwet voor de gemeenten in artikel 152 van de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba bepaald dat de eilandsraad de eilandsverordeningen maakt die hij in het belang van het openbaar lichaam nodig oordeelt (autonome verordenende bevoegdheid). Deze verordenende bevoegdheid wordt op twee manieren begrensd. De verordening moet een openbaar belang van het openbaar lichaam betreffen en mag niet treden in de bijzondere belangen van de ingezetenen (benedengrens). Voorts mogen eilandverordeningen niet in strijd zijn met hoger recht (bovengrens).
Op deze wijze wordt dus invulling gegeven aan lokaal maatwerk. Zo worden – zoals hiervoor al vermeld – percentages, grenzen en bedragen bij eilandsverordening vastgesteld, waarmee wordt ingespeeld op de lokale behoefte. In concreto wordt met dit wetsvoorstel in ruime mate invulling gegeven aan deze uitgangspunten. Zo worden de maximale huurprijsgrenzen, het maximale huurverhogingspercentage en het bedrag waarboven de huurprijsregelgeving slechts ten dele van toepassing is verklaard, bij eilandsverordening vastgesteld. Dat betekent dat de openbare lichamen ten aanzien van hun lokale huurprijsbeleid kunnen «sturen».

Anders dan op Bonaire bleek daarbij dat de verouderde huurtarieven uit de Wet huurcommissieregeling BES op de bovenwindse eilanden in de praktijk al niet meer strikt gehandhaafd worden. Daardoor voelen deze twee eilanden ook minder de noodzaak van aanpassing van de wet- en regelgeving. Tegelijkertijd gaven zij aan ook geen bezwaar te hebben tegen aanpassing mits de wet voldoende ruimte zou bieden voor invulling van de specifieke lokale context. Waar de sociale huursector op de drie eilanden die samen Caribisch Nederland vormen redelijk met elkaar vergelijkbaar is – alle drie eilanden hanteren een inkomensafhankelijke huur voor de sociale huurwoningen en op alle drie eilanden worden de sociale verhuurders hiervoor financieel gecompenseerd door het openbaar lichaam – zijn er in de particuliere sector grote verschillen. Zo is op Bonaire een deel van de specifieke doelgroep van de sociale verhuursector (mensen met lage inkomens) aangewezen op de particuliere verhuursector ten gevolge van de aanzienlijke woningnood terwijl op Saba de particuliere verhuursector hoofdzakelijk benut wordt door internationale studenten, docenten en toeristen.

Het verzoek tot aanpassing van de wetgeving en ondersteuning bij het verder vormgeven van lokale regelgeving kwam expliciet uit Bonaire. Ondanks het feit dat alleen het OLB om ambtelijke bijstand heeft gevraagd, is het aangewezen en wenselijk dat deze voorgestelde wetgeving ook op Sint Eustatius en Saba van toepassing wordt verklaard.

Al is het al vanwege het feit dat de thans nog geldende wetgeving ook voor alle drie de eilanden geldt. Voorts vindt differentiatie tussen de eilanden plaats door het door de openbare lichamen via eilandelijke verordeningen zelf kunnen sturen van hun woningmarktbeleid.

Het wetsvoorstel biedt daarom voor Caribisch Nederland de mogelijkheid de differentiatie in wezen zelf te verwezenlijken. Het wetsvoorstel biedt «slechts» een raamwerk op basis waarvan via eilandelijke verordeningen kan worden ingespeeld op de lokale behoefte.

9. Communicatie, implementatie en scholing

Ter uitvoering en implementatie van de nieuwe regelgeving zal nog een communicatie-, implementatie- en scholingstraject worden opgezet en uiteindelijk gevolgd. Bij het opstellen hiervan zullen alle partijen uitvoerig worden betrokken. Hiermee wordt ook ingespeeld op de bevindingen van de Evaluatie Caribisch Nederland dat burgers en maatschappelijke organisaties op de eilanden zich slechts in beperkte mate betrokken voelen bij de totstandkoming van beleid en wetgeving. Deze verminderde betrokkenheid wordt mede in de hand gewerkt door een gebrek aan goede voorlichting en openbare verantwoording.

II. ARTIKELSGEWIJS

Algemeen

Ten aanzien van het artikelsgewijze gedeelte van deze memorie van toelichting wordt opgemerkt dat de artikelen van de Wet Huurcommissieregeling BES (hierna: WHB) en Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES (hierna: BWB) die slechts redactioneel worden aangepast niet separaat in die zin worden toegelicht. Daarbij wordt volstaan aan te geven dat die artikelen overeen komen met de thans nog geldende artikelen. Voorts spreken de betreffende artikelen ook verder voor zich en worden deze al jaren in de praktijk toegepast. Dat betekent dat slechts ten aanzien van de *inhoudelijk* nieuw voorgestelde artikelen een toelichting wordt opgenomen. Voorts wordt voorgesteld om een aantal artikelen van de WHB te laten vervallen, onder meer omdat deze zijn uitgewerkt of om andere redenen in de praktijk geen betekenis meer hebben.

Tot slot zijn de artikelen met name van de WHB in een nieuwe meer chronologische volgorde en structuur opgenomen. Zo zijn de afdelingen en onderafdelingen herzien. In de zevende titel van Boek 7a van het BWB is naast een groot aantal nieuwe artikelen, een nieuwe indeling van afdelingen doorgevoerd. Vervolgens is voor de leesbaarheid een transponeringstabel opgenomen, waarbij de relatie «Wet Huurcommissieregeling BES» en «Hoofdstuk 1 van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland» en «Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES» is weergegeven.

Zoals eerder in het algemeen deel van deze memorie van toelichting is vermeld zijn reeds bestaande artikelen zoveel mogelijk in stand gelaten en zijn de voorgestelde wetswijzigingen het rechtstreekse gevolg van de door de openbare lichamen aangedragen wensen.

Artikelsgewijs

Hoofdstuk 1. Huurprijzen en huurcommissie

Artikel 1.1

In het voorgestelde artikel 1.1 zijn definitiebepalingen opgenomen.

In onderdeel a van dat artikellid is de term «gebrek» opgenomen. Het begrip «gebrek» is afzonderlijk gedefinieerd, omdat dat begrip in dit wetsvoorstel een beperktere betekenis heeft dan het voor alle vormen van huur geldende begrip gebrek van artikel 7a:1574 van het BWB. Aangesloten is bij het voorgestelde artikel 7a:1603i van het BWB, waarin naar de eilandsverordening wordt verwezen, waarin wordt bepaald welke tekortkomingen in elk geval als gebreken worden aangemerkt. De huurder van een woning kan de huurcommissie verzoeken een lagere in rekening te brengen huurprijs uit te spreken in de gevallen dat er sprake is van een of meer ernstige gebreken, die behoren tot de gebreken die bij eilandsverordening zijn aangewezen. Die ernstige gebreken worden ook wel aangeduid met de term: nulpunten. Alleen als van een dergelijk nulpunt sprake is, kan de huurcommissie uitspreken dat een lagere in rekening te brengen huurprijs redelijk is. Is sprake van een gebrek dat niet tot die nulpunten behoort, dan kan deze procedure bij de huurcommissie geen uitkomst bieden en is de huurder aangewezen op de algemene gebrekenregeling van het huurrecht in artikel 7a:1574 van het BWB. Hij kan dan een vordering instellen bij het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

In onderdeel d is een definitie van «inflatiepercentage» opgenomen. Daarbij is bepaald dat het percentage ten minste 0 bedraagt. Dit is bepaald om te voorkomen dat het inflatiepercentage tot een negatieve bijstelling van de betreffende grenzen zou leiden. Over 2015 bevindt zich het inflatiepercentage onder de «nulgrens».

Verder is de tekst van artikel 17 van de WHB in het voorgestelde artikel 1.1 verdisconteerd.

Artikelen 1.2 en 1.3

De voorgestelde artikelen 1.2 en 1.3 bepalen de reikwijdte van de wet.

Het voorgestelde artikel 1.2 bepaalt dat de wet van toepassing is in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde, zoals opgenomen in artikel 2, tweede lid, onderdeel a, van de Invoeringswet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba.

De huurprijsregelgeving is niet van toepassing op huurovereenkomsten van woningen die een gebruik betreffen dat naar zijn aard van korte duur is (het voorgestelde artikel 1.3, eerste lid). Immers, indien dit het geval is, zijn die woningen ook niet bestemd voor (structurele) huisvesting maar voor bijvoorbeeld recreatieve doeleinden. De verhuurder heeft ook een geheel andere exploitatieopzet dan de verhuurder van een «normale» woning.

Voorts is bepaald dat bij eilandsverordening een zogenoemde liberalisatiegrens wordt vastgesteld, waarboven de huurprijsbescherming slechts ten dele van toepassing is (het voorgestelde artikel 1.3, tweede en derde lid). Dit artikel moet in combinatie worden bezien met het voorgestelde artikel 7a:1603 van het BWB. In laatstgenoemd artikel wordt voorgesteld

alleen de procedures op grond van de artikelen 7a:1603b (toetsing nieuwe huurprijs), 7a:1603d (niet tweemaal per jaar de huurprijs verhogen), 7a:1603k (servicekosten) en 7a:1603l (onredelijke bedingen) van het BWB van toepassing te verklaren op huurovereenkomsten waarvan de aanvangshuurprijs zich boven die grens bevindt.

In het voorgestelde artikel 1.3, vierde lid, is vervolgens de aanpassingssystematiek van voormelde grens beschreven.

Artikel 1.4

Het voorgestelde artikel 1.4 komt overeen met het thans geldende artikel 1 van de WHB.

Artikel 1.5

Het voorgestelde artikel 1.5 komt overeen met de thans geldende artikelen 18, eerste volzin, 19, eerste en derde volzin, 21 en 75 van de WHB.

Artikel 1.6

Het voorgestelde artikel 1.6 komt overeen met het thans geldende artikel 22 van de WHB. In het voorgestelde artikel 1.6, eerste lid, tweede volzin, is verder bepaald dat ontslag volgt voor de daarin genoemde personen indien zij de leeftijd van 70 jaar hebben bereikt.
Voorts is in het voorgestelde artikel 1.6, tweede lid, bepaald dat het besluit tot benoeming, schorsing en ontslag van de voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter, de secretaris en de plaatsvervangend secretaris de goedkeuring behoeft van de Rijksvertegenwoordiger voor de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Dit volgt uit artikel 168, derde lid, van de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. De goedkeuring kan slechts worden onthouden wegens strijd met het recht of het algemeen belang.

In het voorgestelde artikel 1.6, derde lid, is bepaald dat de zittingsvoorzitter, bedoeld in artikel 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, voor de uitvoering van de hoofdstukken 1 en 2 van deze wet (na de inwerkingtreding van deze wet en) tot een op voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip dat voor elk van de openbare lichamen verschillend kan worden vastgesteld, tevens werkzaam is in de kwaliteit van voorzitter van de huurcommissie in elk van die openbare lichamen. In eerste instantie wordt dus een reeds in functie zijnde zittingsvoorzitter vanuit Nederland op elk der openbare lichamen als voorzitter van de lokale huurcommissie werkzaam. Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat deze zittingsvoorzitter een lokale plaatsvervangend voorzitter begeleidt en in wezen opleidt als voorzitter van de huurcommissie. Deze systematiek heeft vele voordelen op het gebied van kennisoverdracht, expertise en onafhankelijkheid. Het moment waarop de lokaal benoemde plaatsvervangend voorzitter de rol van voorzitter overneemt, wordt bij koninklijk besluit bepaald. Op dat moment, dat dus per openbaar lichaam mag verschillen, wordt de voorzitter door het betreffende bestuurscollege benoemd, geschorst en ontslagen (het voorgestelde artikel 1.6, eerste lid) en behoeft die benoeming de goedkeuring van de Rijksvertegenwoordiger voor de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba. De goedkeuring kan slechts worden onthouden wegens strijd met het recht of het algemeen belang (het voorgestelde artikel 1.6, tweede lid). Voorts is alsdan de voorzitter ook ingezetene van het eiland, waarvoor de huurcommissie is ingesteld (het voorgestelde artikel 1.7) en geniet hij een bezoldiging en verdere vergoedingen volgens bij eilandsverordening te stellen regels en is zijn

rechtspositie nader geregeld bij eilandsverordening (het voorgestelde artikel 1.8, eerste lid).

Artikel 1.7

Het voorgestelde artikel 1.7 komt overeen met de thans geldende artikelen 18, tweede volzin, en 19, tweede volzin, van de WHB.

Nieuw is het voorgestelde artikel 1.7, tweede lid. Hierin wordt bepaald dat de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter – samengevat – het recht om de titel meester te voeren moet hebben verkregen dan wel op andere wijze blijk heeft gegeven de voor de functie van voorzitter benodigde kennis te hebben verworven. De leden, de secretaris en de plaatsvervangend secretaris hebben blijk gegeven de voor de functie van lid, secretaris respectievelijk plaatsvervangend secretaris benodigde kennis te hebben verworven.
Voorts is nieuw het bepaalde in artikel 1.7, vierde lid. Hierin wordt tot uitdrukking gebracht dat de (plaatsvervangend) voorzitter, de (plaatsvervangende) leden en de (plaatsvervangend) secretaris niet anderszins betrokken mogen zijn bij de uitoefening van een bedrijf dat werkzaam is of mede werkzaam is op het gebied van een woning, noch is het hen toegestaan beroepsmatig betrokken te zijn bij het beheer van en de beschikking over een woning dan wel deel uit te maken van het bestuur van een vereniging, vennootschap of stichting die daarbij is betrokken.

Artikel 1.8

Het voorgestelde artikel 1.8 komt overeen met artikel 56 van de WHB.

Artikelen 1.9 en 1.10

De voorgestelde artikelen 1.9 en 1.10 geven een opsomming van de taken van de huurcommissie. De betreffende taken worden in het vervolg in de desbetreffende artikelen voor zover nodig toegelicht.

In het voorgestelde artikel 1.9, vierde lid, is bepaald dat partijen, betrokken bij een geliberaliseerde huurovereenkomst, bij de overeenkomst of op een later tijdstip kunnen afspreken dat daarbij aangegeven geschillen voor een uitspraak worden voorgelegd aan de huurcommissie. Zonder een dergelijke afspraak is direct het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba bevoegd.

Artikel 1.11

Het voorgestelde artikel 1.11 in relatie tot artikel 1.25 bevat de taken van de voorzitter van de huurcommissie.

Artikel 1.12

Het voorgestelde artikel 1.12, eerste lid, komt overeen met het thans geldende artikel 23 van de WHB. Wel is nog een beslistermijn van zes weken opgenomen. In het voorgestelde artikel 1.12, tweede lid, is bepaald dat de huurcommissie de verzoeken toetst aan de bij of krachtens deze wet geldende voorschriften.

Artikel 1.13

Bij eilandsverordening worden per categorie woning regels gegeven over de waardering van de kwaliteit van de woning. Op basis van enkele, eenvoudig vast te stellen criteria en met een bijbehorende tabel, kan

direct de voor de woning geldende maximale huurprijs worden berekend. Criteria die daarbij van belang zijn, zijn oppervlakte, aantal vertrekken en ligging en woonomgeving. Bij een stelsel voor het waarderen van de kwaliteit van de woning wordt aangesloten bij het in het Europese deel van Nederland gehanteerde woningwaarderingsstelesel, zij het – vanwege de lokale omstandigheden – sterk vereenvoudigd.

Het vaststellen van de huurprijzen op basis van een woningwaarderingsstelsel heeft de voorkeur boven het gebruik van de vastgoedwaarde voor de vastgoedbelasting. De vastgoedwaarde is niet geschikt doordat deze niet jaarlijks maar voor een tijdvak van vijf jaar wordt vastgesteld en voor woningen een vrijstelling aan de voet kent van USD 70.000. Hierdoor zijn juist woningen in de goedkope sector waar de huurprijsbescherming zich op richt, van de heffing vrijgesteld. De vastgoedbelasting kent voorts een investeringsvrijstelling waardoor investeringen in een woning pas na 10 jaar voor de heffing van vastgoedbelasting in aanmerking worden genomen. Een vastgoedwaarde per de peildatum bij de aanvang van een vijfjaarstijdvak kan daardoor sterk afwijken van de werkelijke waarde enige jaren later.

De grenzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd. De eilandsraad kan op grond van 166 van de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba zelf bepalen om deze bevoegdheid of een deel daarvan over te dragen aan het bestuurscollege.

In het voorgestelde artikel 1.13, tweede lid, is voor de huurcommissie de mogelijkheid gecreëerd om indien de aard van de woning hiertoe aanleiding geeft, af te wijken van dat woningwaarderingsstelsel.

In het voorgestelde artikel 1.13, derde lid, is bepaald dat bij eilandsverordening het maximale huurverhogingspercentage wordt vastgesteld. De verhuurder mag dus nooit een verhoging voorstellen van de huurprijs met een hoger percentage dan dat maximale percentage. Indien de huurder bezwaar maakt tegen een huurverhoging die hier bovenuit gaat, zal de huurcommissie de huurprijs vaststellen op een huurprijs verhoogd met dat maximale huurverhogingspercentage.

Artikelen 1.14 en 1.15

In de voorgestelde artikelen 1.14 en 1.15 is de procedure omtrent de toetsing van de aanvangshuurprijs en de daarmee corresponderende gebrekenregeling beschreven.

De criteria waaraan de huurcommissie dient te toetsen bij een verzoek om uitspraak te doen omtrent de redelijkheid van de overeengekomen aanvangshuurprijs zijn in deze artikelen opgesomd. Deze worden bij eilandsverordening ingevolge artikel 1.13, eerste lid, vastgesteld. In het voorgestelde artikel 1.14, vierde lid, is geregeld dat op een overeenkomst met een aanvangshuurprijs op of boven de liberalisatiegrens, in het geval de huurcommissie desgevraagd heeft uitgesproken dat slechts een huurprijs beneden die grens redelijk is, de volledige huurprijsbescherming van toepassing is.

De huurcommissie dient op grond van artikel 1.14, vijfde lid, de toetsing van het aan haar voorgelegde verzoek te doen naar de toestand op de datum van ingang van de huurovereenkomst. Dat betekent dat niet alleen de kwaliteit van de woning en de redelijkheid van de huurprijs, maar ook de op dat tijdstip van toepassing zijnde regelgeving voor de beoordeling maatgevend zijn.

In artikel 1.15 is bepaald dat bij de toetsing van de aanvangshuurprijs mede wordt gelet op gebreken aan de woning. Worden die gebreken geconstateerd, dan geeft de huurcommissie aan welke huurprijs in rekening mag worden gebracht tot het moment dat de gebreken zijn verholpen. Voor de beoordeling door de huurcommissie van het al dan niet aanwezig zijn van gebreken en van de gevolgen daarvan op de in rekening te brengen huurprijs worden bij eilandsverordening ingevolge het voorgestelde tweede lid van dat artikel regels gesteld. Afhankelijk van de aard en de ernst van de gebreken, kan de in rekening te brengen huurprijs worden teruggebracht tot een nader bij eilandsverordening te bepalen percentage van de huurprijs die ingevolge het woningwaarderingsstelsel ten hoogste voor die woning (in goede staat) mag gelden.

In geval van verschil van mening over het tijdstip van het verholpen zijn van door de huurcommissie in haar uitspraak aangegeven gebreken, kan op grond van artikel 1.15, vijfde lid, aan de huurcommissie een verzoek worden gedaan om dat tijdstip aan te geven.

Artikel 1.16

De criteria waaraan de huurcommissie dient te toetsen bij een verzoek om uitspraak te doen omtrent de redelijkheid van een voorgestelde huurprijsverhoging zijn in dit artikel opgesomd. De huurcommissie toetst allereerst of voldaan is aan de artikelen 7a: 1603c, 7a:1603e en 7a:1603f van het BWB (de opgenomen inhoudelijke en procedurele voorschriften met betrekking tot een huurprijswijzigingsvoorstel). Vervolgens toetst zij of de voorgestelde huurverhoging het krachtens artikel 1.13, derde lid, vastgestelde maximale huurverhogingspercentage voor het desbetreffende jaar niet te boven gaat. Op grond van het voorgestelde zesde lid dient de huurcommissie de huurprijsverhoging te beoordelen naar de toestand op het tijdstip waartegen de wijziging van de huurprijs is voorgesteld en dus niet naar het tijdstip waarop de huurcommissie haar oordeel velt.

Ingevolge het voorgestelde tweede lid dient de huurcommissie in de uitspraak te vermelden welke de betalingsverplichting (= de huurprijs) is van de huurder na de huurprijsverhoging. Daarbij kan zij uiteraard geen hogere huurprijs aangeven dan die welke door de verhuurder in zijn voorstel tot huurprijsverhoging is genoemd. Tevens dient de huurcommissie in haar uitspraak de datum van ingang van de huurverhoging te vermelden. In beginsel is dat de in het voorstel genoemde datum. Indien deze wet of het BWB dat vergt, dient zij een andere latere datum aan te geven. Hierbij kan worden gedacht aan een latere ingangsdatum dan de in het voorstel genoemde omdat artikel 7a:1603c van het BWB de oorspronkelijke ingangsdatum niet toestaat. Dat is behoudens uitzonderingen het geval indien de periode tussen twee huurverhogingen minder dan twaalf maanden bedraagt.

Artikel 1.17

De procedure van het voorgestelde artikel 1.17 is gelijk aan die van artikel 1.16. Ook bij een huurverlagingsvoorstel gelden de in de artikelen 7a: 1603c, 7a:1603e en 7a:1603f van het BWB opgenomen voorschriften. De huurcommissie toetst of deze zijn nageleefd. Vervolgens toetst de huurcommissie de voorgestelde lagere huurprijs aan de hand van de regels op dezelfde wijze als bij een huurverhogingsvoorstel, met dien verstande dat uiteraard niet behoeft te worden nagegaan of het maximale huurverhogingspercentage voor het desbetreffende jaar wordt overschreden.

Ook in dit geval dient de huurcommissie de betalingsverplichting te vermelden, waarbij zij geen lagere huurprijs kan aangeven dan die welke door de huurder in zijn voorstel tot huurprijsverlaging is genoemd.

Voor de goede orde zij opgemerkt dat in gevallen waarin er sprake is van gebreken ingevolge het voorgestelde artikel 1.19 een verzoek kan worden ingediend tot verlaging van de in rekening te brengen huurprijs voor de tijd dat de gebreken niet zijn verholpen. In die gevallen biedt derhalve een huurverlagingsprocedure ingevolge het voorgestelde artikel 1.17 geen soelaas.

Artikel 1.18

Bij ingrepen, veranderingen of toevoegingen aan de woning wordt in het normale geval tevoren een huurverhoging tussen partijen afgesproken. In de gevallen waarin geen overeenstemming tussen partijen is bereikt, kan de huurcommissie om een uitspraak worden gevraagd. De huurcommissie toetst op grond van het voorgestelde tweede lid of het bedrag van de voorgestelde verhoging in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder daaraan bestede kosten. Daarnaast toetst zij of de na die toetsing verkregen redelijke huurprijsverhoging niet de voor de desbetreffende woning geldende maximale huurprijs ingevolge de woningwaardering te boven gaat. Vervolgens geeft zij aan de betalingsverplichting die zij redelijk acht, alsmede de datum van ingang van de huurprijswijziging, zijnde de eerste dag van de maand, volgend op die waarin de voorzieningen, verbeteringen of veranderingen zijn tot stand gekomen.

Artikel 1.19

In dit artikel is de onderhoudsprocedure opgenomen. De huurcommissie toetst de gebreken aan de hand van de toestand waarop de huurder de verhuurder de in artikel 7a:1603i, eerste lid, van het BWB bedoelde kennisgeving heeft gedaan. Het is dus niet zo, dat de toestand ten tijde van de indiening van het verzoek bij de huurcommissie beslissend is. Voorts wordt de ingangsdatum van de in rekening te brengen lagere huurprijs gerelateerd aan de datum van voornoemde kennisgeving en niet aan de datum van indiening van het verzoek.

Artikel 1.20

Het voorgestelde artikel 1.20 heeft betrekking op de zogenoemde «all-in»-huurprijzen. Hoewel de wetgeving altijd als uitgangspunt heeft genomen dat tussen partijen afspraken worden gemaakt omtrent de «kale» huurprijs en omtrent de daarbovenop komende servicekosten, is de praktijk soms anders. Er werden en worden nog altijd «all-in»-prijzen afgesproken. Nadeel daarvan is dat vervolgens zonder nadere regeling geen toetsing zou kunnen plaatsvinden van de huurprijs en de servicekosten.

Als huurprijs wordt een bedrag aangewezen, gelijk aan 55% van de overeengekomen prijs. Ten aanzien van de servicekosten geldt dat de huurcommissie uitspreekt dat 25% van deze huurprijs een redelijk voorschotbedrag is.

Artikel 1.21

In het voorgestelde artikel 1.21 is de materie omtrent de servicekosten opgenomen. Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van de servicekosten kunnen zij het geschil aan de huurcommissie voorleggen.

Artikel 1.22

Op grond van het voorgestelde artikel 1.22 doet de huurcommissie op verzoek uitspraak indien tussen partijen een onredelijk beding is overeengekomen. Het gaat er bij dit artikel vooral om misstanden bij het aangaan van een overeenkomst van huur en verhuur van woning tegen te gaan. Men kan zich echter ook gevallen indenken waarin ten behoeve van de verhuurder naast de overeengekomen huurprijs een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen. Om die reden is thans ook voor de hier bedoelde gevallen voorzien in de nietigheid van bedingen, waarbij een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen zoals bij voorbeeld het tegen een onredelijke prijs overnemen van stoffering e.d.

Artikel 1.23

Op grond van het voorgestelde artikel 1.23 doet de huurcommissie uitspraak op verzoek van de verhuurder indien deze de huurovereenkomst met de huurder wenst op te zeggen.

Artikel 1.24

Het voorgestelde artikel 1.24 komt overeen met het thans geldende artikel 52 van de WHB.

Artikel 1.25

In het voorgestelde artikel 1.25 is bepaald op welke gronden de voorzitter van de huurcommissie geschillen tussen de verhuurder en de huurder verkort kan afdoen. Dit is het geval indien het verzoek van de verhuurder of de huurder kennelijk niet-ontvankelijk of kennelijk redelijk of niet redelijk is. Dit om te voorkomen dat in die gevallen een zitting bij de voltallige huurcommissie moet plaatsvinden, terwijl partijen alsdan snel duidelijkheid kunnen verkrijgen.

Indien (een van de) partijen het niet eens zijn met de voorzittersuitspraak kunnen zij in verzet gaan bij de huurcommissie (het voorgestelde artikel 1.25, vijfde lid).

Artikel 1.26

Het voorgestelde artikel 1.26 komt overeen met het thans geldende artikel 54 van de WHB.

Artikel 1.27

Het voorgestelde artikel 1.27 komt overeen met het thans geldende artikel 55 van de WHB.

Artikel 1.28

Het voorgestelde artikel 1.28 komt overeen met het thans geldende artikel 57 van de WHB.

Artikel 1.29

Het voorgestelde artikel 1.29 komt overeen met het thans geldende artikel 58 van de WHB.

Artikel 1.30

Het voorgestelde artikel 1.30 komt overeen met het thans geldende artikel 24 van de WHB.

Artikel 1.31

Het voorgestelde artikel 1.31 komt overeen met de thans geldende artikelen 49 en 59 van de WHB.

Artikel 1.32

Het voorgestelde artikel 1.32 komt overeen met het thans geldende artikel 71 van de WHB.

Artikel 1.33

Het voorgestelde artikel 1.33 komt overeen met het thans geldende artikel 67 van de WHB. Nieuw is het voorgestelde 1.33, derde en vierde lid. Hierin is – kort gezegd – bepaald dat de voorzitter en de leden zich inzage kunnen verschaffen in boeken en andere zakelijke bescheiden en toegang hebben tot alle woningen, voor zover dat redelijkerwijs voor de uitoefening van hun taak nodig is.

Artikel 1.34

Het voorgestelde artikel 1.34 komt overeen met het thans geldende artikel 60 van de WHB.

Artikel 1.35

Het voorgestelde artikel 1.35 komt overeen met het thans geldende artikel 62 van de WHB.

Artikel 1.36

Het voorgestelde artikel 1.36 komt overeen met het thans geldende artikel 64 van de WHB.

Artikel 1.37

Het voorgestelde artikel 1.37 komt overeen met de thans geldende artikelen 14 en 65 van de WHB.

Artikel 1.38

Het voorgestelde artikel 1.38 komt overeen met het thans geldende artikel 72 van de WHB.

Artikel 1.39

Het voorgestelde artikel 1.39 komt overeen met het thans geldende artikel 61 van de WHB.

Artikel 1.40

Het voorgestelde artikel 1.40 komt overeen met het thans geldende artikel 68 van de WHB.

Artikel 1.41

Het voorgestelde artikel 1.41 komt overeen met het thans geldende artikel 69 van de WHB.

Artikel 1.42

Het voorgestelde artikel 1.42 komt overeen met de thans geldende artikelen 5, 11 en 70 van de WHB.

Artikel 1.43

Het voorgestelde artikel 1.43 komt overeen met het thans geldende artikel 74 van de WHB. Voorgesteld wordt echter om het register anders vorm te geven. Hierin worden vervolgens de slotwoorden van de uitspraken opgenomen. Bij eilandsverordening kunnen hieromtrent nadere regels worden gesteld.

Artikel 1.44

Het voorgestelde artikel 1.44 komt overeen met het thans geldende artikel 76 van de WHB.

Artikel 1.45

De formulieren die thans nog zijn opgenomen in de WHB kunnen voor zover relevant worden opgenomen in een eilandsverordening.

Artikel 1.46

In het voorgestelde artikel 1.46 is overgangsrecht opgenomen.

Artikel 1.47

Met het voorgestelde artikel 1.47 wordt tot uitdrukking gebracht dat de bepalingen van hoofdstuk 1 van deze wet van dwingend recht zijn. In dit artikel is bepaald dat partijen in beginsel de huurprijs vrij kunnen overeenkomen, tenzij de wet anders bepaalt. Wat dit laatste aangaat moeten onder meer worden genoemd de voorschriften waaraan voorstellen tot huurprijswijzigingen moeten voldoen. Ook is bepaald dat de huurprijs op straffe van nietigheid slechts eenmaal per jaar kan worden gewijzigd. Ook op andere wijze is de vrije totstandkoming van huurprijzen beperkt.

Artikelen 1.48 en 1.49

In de voorgestelde artikelen 1.48 en 1.49 zijn bepalingen opgenomen aangaande het overleggen van bepaalde gegevens.

Artikel 1.50

Met het voorgestelde artikel 1.50 wordt de Wet huurcommissieregeling BES ingetrokken.

Hoofdstuk 2. Wijziging van de zevende titel van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES

Artikel 2.1

In de zevende titel van Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek wordt een nieuwe indeling voorgesteld. Zo bevat de eerste afdeling algemene bepalingen. De tweede afdeling behelst bepalingen over de verplichtingen van verhuurder en huurder in het algemeen. De derde afdeling bevat bijzondere bepalingen inzake de huur van woningen, waarna de (nieuwe) afdeling 3a bijzondere bepalingen inzake de huur van bedrijfsruimte bevat. Tot slot bevat de vierde afdeling bijzondere bepalingen inzake de huur van landerijen.

Onderdelen A, B en E

In de onderdelen A, B en E zijn de opschriften van de eerste, tweede en vierde afdeling redactioneel aangepast.

Onderdeel C

In onderdeel C is de derde afdeling verder gestalte gegeven.

Artikel 7a:1598

In het voorgestelde artikel 7a:1598 van het BWB zijn definitiebepalingen opgenomen.

Artikel 7a:1599

In het voorgestelde artikel 7a:1599 van het BWB is evenals in het voorgestelde artikel 1.3, eerste lid, van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland bepaald dat de betreffende bepalingen niet van toepassing zijn op huurovereenkomsten van woningen welke een gebruik betreffen dat naar zijn aard van korte duur is.

Bij het criterium «naar zijn aard slechts van korte duur» moet gedacht worden aan overeenkomsten tot het gebruik van woningen voor bijvoorbeeld (slechts) recreatieve doeleinden. Om misbruik tegen te gaan is gekozen voor een zuiver feitelijk criterium in plaats van de duur van de huurovereenkomst. Zou men een bepaalde termijn in de wet opnemen dan zou dat tot gevolg kunnen hebben dat bijvoorbeeld in geval een verhuurder in verband met een door hem voorgenomen renovatie aan zijn huurders zogenaamde wisselwoningen ter beschikking stelt, na het verstrijken van de termijn de derde afdeling van toepassing zou worden. Van geval tot geval zal moeten worden beslist of het om een overeenkomst gaat welke slechts een gebruik van de woning betreft dat naar zijn aard van korte duur is. Voor een nadere betekenis van het begrip «naar zijn aard slechts van korte duur» wordt verwezen naar jurisprudentie in het Europees deel van Nederland.

Artikelen 7a:1600 tot en met 7a:1602

De voorgestelde artikelen 7a:1600 tot en met 7a:1602 van het BWB komen overeen met de thans geldende artikelen 7a: 1600 tot en met 7a:1603 van het BWB, zij het dat artikel 7a:1601 van het BWB is komen te vervallen. Hiervan wordt in de praktijk geen gebruik gemaakt.

Artikel 7a:1603

In het voorgestelde artikel 7a:1603, derde lid, van het BWB is in overeenstemming met het voorgestelde artikel 1.3, tweede lid, van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland bepaald dat slechts bepaalde procedures bij de huurcommissie aanhangig kunnen worden gemaakt indien de aanvangshuurprijs meer bedraagt dan het bij eilandsverordening vast te stellen bedrag.

Artikel 7a:1603a

Uitgangspunt is dat de verhuurder ieder jaar een huurverhogingsvoorstel aan de huurder voorlegt. Partijen zijn evenwel vrij in hun overeenkomst een huurprijsindexeringsclausule af te spreken. Dit moet er evenwel niet toe kunnen leiden dat zowel de contractuele huurverhoging plaatsvindt, als dat de verhuurder daarbovenop een voorstel tot huurverhoging doet. Daarom is uitdrukkelijk bepaald dat de huurprijs kan worden gewijzigd op grond van een huurverhogingsclausule dan wel op grond van het voorgestelde artikel 7a:1603f van het BWB, maar dat een combinatie niet is toegestaan.

Artikel 7a:1603b

Met het voorgestelde artikel 7a:1603b van het BWB krijgt de huurder de mogelijkheid om binnen zes maanden na de totstandkoming van een huurovereenkomst de aanvangshuurprijs te laten toetsen.

Artikel 7a:1603c

In het voorgestelde artikel 7a:1603c van het BWB zijn de vereisten opgenomen voor het door de verhuurder voorstellen van een huurverhoging. Het voorgestelde eerste lid bepaalt dat slechts eenmaal per 12 maanden een voorstel tot huurverhoging wordt gedaan. Het voorgestelde tweede lid bepaalt dat er geen voorstel tot huurverhoging mag worden gedaan zolang de geconstateerde gebreken niet zijn opgeheven.

Artikel 7a:1603d

Met het voorgestelde artikel 7a:1603d van het BWB is bepaald dat bedingen waarbij afgeweken wordt van het bepaalde in het voorgestelde artikel 7a:1603c, eerste lid, van het BWB nietig zijn. Dit geldt overigens niet voor de procedure op grond van het voorgestelde artikel 7a:1603h van het BWB (het aanbrengen van voorzieningen en verbeteringen).

Artikel 7a:1603e

Met het voorgestelde artikel 7a:1603e van het BWB worden regels gesteld over de inhoud van een voorstel tot huurprijswijziging. Deze regels gelden dus zowel voor een voorstel tot huurverhoging (door de verhuurder) als ook voor een voorstel tot huurverlaging (door de huurder).

Deze voorschriften hebben tot doel ten aanzien van wijzigingen van de huurprijs, die in beginsel voorwerp van overeenkomst tussen partijen zijn, een duidelijke en met goede waarborgen omklede procedure te verzekeren. Daartoe is allereerst bepaald dat voorstellen tot wijziging van de huurprijs ten minste twee maanden vóór de voorgestelde datum van ingang dienen te worden gedaan. Het voorgestelde eerste lid vervolgt met enige voorschriften over de inhoud van het voorstel tot huurprijswijziging, welk voorstel overigens evenals de andere handelingen die in de loop van de op het voorstel mogelijk volgende procedure moeten worden verricht,

schriftelijk dient te worden gedaan. Naar aanleiding van de hier bedoelde voorschriften zij nog eens opgemerkt, dat de huurder altijd de mogelijkheid heeft de juistheid van de opgegeven geldende huurprijs te berekenen, omdat het voorgestelde artikel 7a:1603k van het BWB aan de verhuurder de plicht oplegt jaarlijks desverzocht een overzicht te verstrekken van de bijkomende kosten. Het voorgestelde tweede lid geeft regelen voor wat geldt als een voorstel tot wijziging van de huurprijs is aanvaard, ondanks het feit dat het voorstel niet voldeed aan de algemene eis, dat het tenminste twee maanden voor de ingangsdatum schriftelijk is gedaan, of indien de bijzondere, van de inhoud van het voorstel afhangende, vereisten niet in acht zijn genomen. De partij die de vormvoorschriften niet in acht heeft genomen zal eventueel echter dienen te bewijzen dat de andere partij door dit verzuim niet is benadeeld.

Artikel 7a:1603f

In het voorgestelde artikel 7a:1603f van het BWB wordt de procedure van een voorstel tot huurverhoging beschreven.

Huurverhoging

De huurder die met een huurverhoging niet akkoord wil gaan, zal moeten duidelijk maken waarom hij met de verhoging niet kan instemmen. De mogelijkheden daartoe worden in feite telkens door de verhuurder aangereikt. In de eerste plaats zal de verhuurder ingevolge het bepaalde in het voorgestelde artikel 7a:1603f van het BWB deze weg bij zijn voorstel tot huurverhoging moeten aanduiden en in de tweede plaats wordt de huurder bij niet handelen na ontvangst van het voorstel van de verhuurder niet zonder meer geacht met het voorstel in te stemmen. In dat geval zal de verhuurder verdere actie moeten ondernemen.

De verhuurder mag de huur één keer per jaar verhogen (of twee keer per 24 maanden). Bij eilandsverordening wordt een maximaal huurverhogingspercentage vastgesteld. De nieuwe huurprijs mag voorts niet uitkomen boven de maximale huurprijsgrens die voor de woning geldt. Bij een nieuw huurcontract, mag de verhuurder binnen de eerste 12 maanden van het huurcontract een voorstel voor huurverhoging doen. Als een huurder bijvoorbeeld per 1 april een woning huurt, dan mag de verhuurder per 1 juli een huurverhoging voorstellen.

De verhuurder doet schriftelijk een huurverhogingsvoorstel. Dit voorstel moet hij minimaal twee maanden voordat de huurverhoging ingaat aan de huurder sturen. Als de verhuurder de huur wil verhogen per 1 juli, dan moet de huurder het huurverhogingsvoorstel uiterlijk op 30 april krijgen.

In het voorstel moet het volgende staan:
– de oude en de nieuwe kale huurprijs;
– het percentage of bedrag waarmee de huur wordt verhoogd;
– de datum waarop de huurverhoging ingaat;
– hoe de huurder bezwaar kan maken tegen de huurverhoging.

Andere voorwaarden voor huurverhoging
– de kale huurprijs van de woning, zijnde de huurprijs voor het enkele gebruik van de woning, mag door de huurverhoging niet hoger worden dan de maximale huurprijsgrens op grond van het voorgestelde artikel 1.13, eerste lid van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland;
– er is geen all-in prijs. Is dat wel het geval, dan is de kale huurprijs niet bekend en mag de verhuurder geen huurverhoging voorstellen.

Bezwaar tegen huurverhoging

Als de huurder het niet eens is met de huurverhoging, moet hij schriftelijk bezwaar maken bij de verhuurder. De huurder moet het bezwaarschrift aan de verhuurder sturen voordat de huurverhoging ingaat. Gaat de huurverhoging bijvoorbeeld in op 1 juli, dan kan de huurder tót 1 juli bezwaar maken bij de verhuurder. De verhuurder moet het bezwaar dan uiterlijk 30 juni ontvangen.

Als de verhuurder akkoord gaat met het bezwaar, dan krijgt de huurder geen of een lagere huurverhoging. In het laatste geval stuurt de verhuurder een aangepast huurverhogingsvoorstel aan de huurder.

Starten van een procedure

Als de verhuurder niet akkoord gaat met het bezwaar van de huurder, kan de verhuurder aan de huurcommissie vragen om de voorgestelde huurverhoging te beoordelen. Het betreffende formulier moet binnen zes weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging binnen zijn bij de huurcommissie.

Als de huurder geen bezwaar maakt, maar de voorgestelde huurverhoging niet betaalt, dan zijn er voor de verhuurder twee mogelijkheden:
– hij heeft het huurverhogingsvoorstel per aangetekende post verstuurd. De verhuurder kan de huurcommissie vragen de voorgestelde huurverhoging te beoordelen.
– hij heeft het huurverhogingsvoorstel niet per aangetekende post verstuurd. Als de huurder de huurverhoging weigert te betalen, zal de verhuurder hem per aangetekende post een herinneringsbrief sturen. Deze brief moet de huurder uiterlijk drie maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging ontvangen. Is de huurder het dan nog steeds niet eens met de huurverhoging, dan moet de huurder zelf binnen vier maanden na de ingangsdatum van de huurverhoging bij de huurcommissie vragen de huurverhoging te beoordelen. Doet hij dat niet, dan is de huurverhoging een feit.

Artikel 7a:1603g

In het voorgestelde artikel 7a:1603g van het BWB wordt de procedure van een voorstel tot huurverlaging beschreven. Ook over een voorstel van de huurder tot verlaging van de huurprijs dient, in dit geval in de eerste plaats voor de verhuurder, niet te lang onzekerheid te bestaan. Daarom moet de huurder die huurverlaging wenst, indien hij daarover met de verhuurder niet tot overeenstemming komt, uiterlijk zes weken na het tijdstip waarop de verlaging volgens zijn voorstel had moeten ingaan de huurcommissie verzoeken over dat voorstel een uitspraak te doen.

Is de huurder het niet eens met de huurprijs, die hij voor de woning moet betalen, dan moet hij eerst bij de verhuurder om huurverlaging vragen. De huurder stuurt daarvoor een voorstel tot huurverlaging aan de verhuurder. Indien de huurder hiermee instemt, gaat de huurverlaging in op de door de huurder voorgestelde ingangsdatum. De huurder doet schriftelijk een huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder. Dit voorstel moet hij minimaal twee maanden voordat de huurverlaging ingaat aan de verhuurder sturen. Als de huurder bijvoorbeeld wil dat dit per 1 juli gebeurt, dan moet de verhuurder het voorstel uiterlijk 30 april krijgen. Qua procedurevoorschriften geldt ook hier het voorgestelde artikel 7a:1603e van het BWB, zodat in het voorstel het volgende moet staan:
– de oude en nieuwe huurprijs;
– het percentage of bedrag waarmee de huur wordt verlaagd;

– de datum waarop de huurverlaging ingaat.

Als de verhuurder het niet eens is met het voorstel of niet reageert, dan kan de huurder de huurcommissie inschakelen.

Artikel 7a:1603h

In het voorgestelde artikel 7a:1603h van het BWB wordt de procedure van een voorstel tot huurverhoging ten aanzien van aangebrachte voorzieningen of veranderingen en toevoegingen aan de woning beschreven. Na een door de verhuurder gedurende de huurtijd aangebrachte verbetering van de woning zijn partijen vrij een verhoging van de huurprijs overeen te komen die in redelijke verhouding staat tot de kosten van de verbetering. Zonder een bepaling als de onderhavige zou de strekking van de wet gemakkelijk kunnen worden ontdoken. Een verhuurder zou een geringe verbetering kunnen aanbrengen en daarvoor een onredelijk grote huurverhoging kunnen ontvangen, met als gevolg, dat het stelsel van met de kwaliteit van de woning samenhangende huurprijswijzigingen wordt doorbroken. Om dit stelsel te handhaven mag de overeen te komen huurprijs voorts niet hoger zijn dan na het aanbrengen van de voorzieningen ten hoogste redelijk is in verband met de in haar geheel te beoordelen kwaliteit van de woning. Derhalve zal de verhuurder, in geval van een hoge investering voor een voorziening die de (slechte) kwaliteit van de woning niet of nauwelijks verhoogt, er goed aan doen te overwegen of de voorziening wel moet worden aangebracht.

Het gaat om woningverbetering als de aangebrachte voorzieningen tot meer woongenot leiden. Het vervangen of herstellen van bestaande voorzieningen is geen woningverbetering. In dat geval is er sprake van (groot) onderhoud of renovatie.

Niet elke verbetering aan een woning mag leiden tot een huurverhoging. De verhuurder mag de huurprijs alleen verhogen als:
– de huurder vooraf toestemming heeft gegeven voor de woningverbetering;
– de nieuwe voorziening meer comfort biedt dan de oude;
– de nieuwe huurprijs niet hoger is dan de maximale huurprijsgrens op basis van artikel 1.13, eerste lid, van de Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland.

Als huurder en verhuurder het niet eens worden over de nieuwe huurprijs na verbetering van de woning, dan kunnen zij de huurcommissie vragen om de huurverhoging te beoordelen. Dit kan tot uiterlijk drie maanden nadat de verbetering is aangebracht.

Artikel 7a:1603i

In het voorgestelde artikel 7a:1603i van het BWB wordt de procedure van vermindering van de huurprijs in verband met een geconstateerd gebrek beschreven.

De verhuurder moet ervoor zorgen dat de huurwoning in goede staat verkeert. Hij is verantwoordelijk voor het (groot) onderhoud van de woning, zoals lekkages van het dak of houtrot in kozijnen en deuren. De huurder moet het klein dagelijks onderhoud zelf uitvoeren en betalen. Dit kan bijvoorbeeld het binnenschilderwerk zijn of het ontstoppen van de gootsteen. Het is aan te raden om bij de start van een huurcontract een opnamestaat van de woning te maken. Daarin wordt onder meer beschreven hoe het onderhoud van de woning op dat moment is.

Heeft de woning ernstige onderhoudsgebreken, dan moet de huurder deze zo snel mogelijk melden bij de verhuurder. Ernstige onderhoudsgebreken kunnen aanleiding zijn voor tijdelijke huurverlaging.

Huurverhoging en onderhoudsgebreken

Onderhoudsgebreken zijn geen geldige reden om de jaarlijkse huurverhoging te weigeren. De huurder mag echter wel bezwaar maken als er:
– vóór de ingangsdatum van de huurverhoging al een procedure op grond van onderhoudsgebreken bij de huurcommissie liep;
– al een uitspraak is van de huurcommissie, waarbij de huurprijs tijdelijk is verlaagd vanwege onderhoudsgebreken en de verhuurder deze gebreken nog niet heeft verholpen.

Procedure voor tijdelijke huurverlaging door huurder

Als de verhuurder de door de huurder gemelde gebreken niet binnen zes weken herstelt, dan kan de huurder bij de huurcommissie om een tijdelijke huurverlaging vragen. De huurder moet dit verzoek indienen binnen zes maanden na de melding van de gebreken aan de verhuurder.

De huurcommissie kan de huurprijs tijdelijk verlagen met een bij eilandsverordening vast te stellen percentage van de geldende huurprijs. De ernst van de gebreken bepaalt tot hoever de huurcommissie de huurprijs verlaagt. Hoe ernstiger het gebrek, hoe lager de huurprijs, die de huurder moet betalen. De tijdelijke huurverlaging geldt voor zolang als de gebreken voortduren.

Zolang de huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan over de tijdelijke huurverlaging, moet de huurder de oude huurprijs blijven betalen.

Procedure voor herstel van de oude huurprijs door verhuurder

Gaat de huurder niet akkoord met het opnieuw betalen van de oude huurprijs na herstel van de gebreken, dan kan de verhuurder de huurcommissie vragen te bepalen dat de gebreken zijn hersteld. Hij moet dan de datum aangeven per wanneer de huurder de oude huurprijs moet betalen. Zijn alle gebreken, waarvoor een huurverlaging is uitgesproken, voldoende verholpen, dan bepaalt de huurcommissie vanaf welke datum de huurder weer de oude huurprijs (van vóór de huurverlaging) moet betalen. Zolang de huurcommissie nog geen uitspraak heeft gedaan over de herstelmelding, kan de huurder de verlaagde huurprijs blijven betalen.

Artikel 7a:1603j

In het voorgestelde artikel 7a:1603j van het BWB wordt de procedure van een all in prijs beschreven.

Artikel 7a:1603k

In het voorgestelde artikel 7a:1603k van het BWB wordt de procedure van de servicekosten beschreven.
Servicekosten zijn de kosten van de woning die de verhuurder bovenop de kale huurprijs berekent voor leveringen en diensten. Het kan bijvoorbeeld gaan om kosten voor schoonmaak, tuinonderhoud, stoffering, meubilering en huismeester.
De huurder betaalt maandelijks een voorschotbedrag voor servicekosten. De verhuurder moet ervoor zorgen dat de huurder na afloop van een kalenderjaar uiterlijk op 30 juni een jaarafrekening (eindafrekening) van de

servicekosten. Als de verhuurder dit te laat doet, betekent dit niet dat de afrekening komt te vervallen. De huurder heeft dan wel de mogelijkheid om de huurcommissie in te schakelen.
In het overzicht op de jaarafrekening moet staan hoe de verhuurder het maandelijkse voorschot verrekent met de werkelijke kosten voor de leveringen en diensten. Het kan zijn dat de huurder moet bijbetalen, het is ook mogelijk dat hij geld terug krijgt.
Als huurder en verhuurder het niet eens zijn over jaarafrekening service-kosten en komen zij er samen niet uit, dan kunnen zij de huurcommissie vragen de jaarafrekening vast te stellen.

Huurder en verhuurder hebben tot twee jaar na de datum, waarop de jaarafrekening moest zijn ontvangen, de tijd om het verzoek bij de huurcommissie in te dienen.

Artikel 7a:1603l

In het voorgestelde artikel 7a:1603l van het BWB wordt de procedure aangaande een onredelijk beding beschreven.

Artikel 7a:1603m

In het voorgestelde artikel 7a:1603m van het BWB is bepaald dat de bepalingen in de onderafdelingen 2 en 3 van dwingend recht zijn.

Artikelen 7a:1603n tot en met 7a:1603r

In de artikelen 7a:1603n tot en met 7a:1603r van het BWB zijn de bepalingen over het eindigen van de huur opgenomen. Tijdens de werkconferenties is meerdere malen aangegeven dat de situatie waarbij de verhuurder bij elke opzegging van de huurovereenkomst de huurcommissie om toestemming hiervoor moet verzoeken uitvoeringstechnisch niet (langer) wenselijk wordt geacht. Dit heeft ertoe geleid dat de bepalingen over het eindigen van de huur zijn herzien waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij het uitgangspunt van eenvoud. Daarbij is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de artikelen 10, 12 en 50 van de WHB.

In het voorgestelde artikel 7a:1603n van het BWB is bepaald dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd niet eindigt door het enkele verloop van de huurtijd. De huurovereenkomst zal moeten worden opgezegd. Bij die opzegging moeten de gronden worden vermeld, die limitatief in het voorgestelde artikel 7a:1603p van het BWB staan vermeld. Als opzegtermijn worden de termijnen gehanteerd die zijn opgenomen in het voorgestelde artikel 7a:1603n, vierde lid, van het BWB. Het voorgestelde artikel 7a: 1603n, vijfde en zesde lid, van het BWB bevat bepalingen over het in strijd handelen met het eerste, derde of vierde lid, onder a, van dat artikel en het in strijd handelen met het vierde lid indien partijen een beding hebben afgesproken.

Een uitzondering op deze hoofdregel betreft schriftelijk aangegane huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor de duur van maximaal vier jaar. Dit heeft de volgende achtergrond. Op de huurmarkt op Bonaire zijn geen spelers aanwezig in de vorm vastgoedbedrijven die verhuur van woonruimte als doel hebben, waarbij deze bedrijven appartementen blokken en/of straten met woonhuizen verhuren met winstoogmerk. Alle aanbieders zijn particulieren.
Deze particulieren hebben onroerend goed gekocht om zelf te gebruiken wanneer ze eens op vakantie komen, of om tijdelijke te verhuren aan huurders die gedurende een korte tijd op Bonaire verblijven/werkzaam

zijn. Praktisch niemand van deze particulieren bezit de woonruimte met als doel deze langdurig te verhuren.
De reden dat men niet als doel heeft het onroerend goed voor lange termijn te verhuren is simpelweg gelegen in het feit dat de huurinkomsten geen rendement geven.

Deze particulieren zijn geïnteresseerd in verhuur van hun onroerend goed zodat het niet leeg staat gedurende de tijd dat ze zelf niet op de eilanden aanwezig zijn en om enigszins de kosten te dekken. De onroerende zaak belasting (in Caribisch Nederland vastgoedbelasting genoemd) is voor deze groep mensen vanaf 1 januari 2011 aanzienlijk hoger geworden; van 0,345% naar 0,805% over de waarde.

Sinds bekend is geworden dat huuropzeggingen slechts op basis van enkele gronden mogelijk zijn, (niet nakomen van verplichtingen van huurder en dringend eigen gebruik) zijn eigenaren erg terughoudend geworden met de verhuur van woningen.
Elke huurovereenkomst, niet zijnde een woning waarvan het gebruik naar zijn aard van korte duur is, valt onmiddellijk onder de huurbescherming. Dit betekent dat eigenaren niet zelf meer gebruik kunnen maken van hun woning wanneer ze terugkomen.
Het gevolg hiervan is nogal aanzienlijk;

- mensen zien af van de aankoop van onroerend goed omdat flexibele verhuur niet mogelijk is en de kosten te hoog zijn om een woning zonder enige vorm van inkomsten te bezitten. Of mensen stellen hun aankoop uit tot ze zover zijn om zelf vast te komen wonen.
- de mensen die onroerend goed bezitten en zo nu en dan zelf komen, verhuren niet meer. Het risico dat een huurder de woning niet wenst te verlaten, is te groot. Hierdoor neemt het aanbod af en gaan de huurprijzen omhoog.
- mensen willen hun onroerend goed verkopen want het wordt te duur; de vastgoedbelasting is erg hoog geworden (percentage is hoger en de waarde van het onroerend goed is veel scherper gesteld). Aan de andere kant zijn er aldus geen verhuurinkomsten meer.

Vanuit het belang van de huurder geredeneerd wordt het volgende opgemerkt. Een aanzienlijk deel van de huurders zijn mensen die tijdelijk naar Caribisch Nederland komen. Zij worden uitgezonden voor een paar maanden, een jaar of maximaal 3 jaar. Dit gebeurt vaak met de mogelijkheid om deze tijdelijke contracten 1 of 2 maal te verlengen.
Ook tussen de eilanden is veel migratie; mensen werken een poosje op één van de eilanden en worden dan uitgezonden naar een ander eiland of «hoppen» zelf tussen de eilanden in verschillende banen.
De huurmarkt in Caribisch Nederland is dus anders dan de huurmarkt in Europees Nederland waar mensen voor veel langere periodes wensen te huren en waarbij de aanbieders van huurruimte ook gebaat zijn bij een zo lang mogelijke verhuurperiode.
Om zowel de huurders als verhuurders tegemoet te komen is het wenselijk om huurcontracten af te sluiten, 1 of meerdere tot een maximum van 4 jaar. Met deze flexibele verhuur ten aanzien van de huurtermijn wordt aangesloten bij de specifieke huursituatie die geldt op Caribisch Nederland.

Indien de huurder niet in de beëindiging van de huurovereenkomst toestemt, kan de verhuurder de huurcommissie verzoeken het tijdstip vast te stellen waarop de huurovereenkomst eindigt. Deze huurovereenkomst blijft van kracht totdat op voormeld verzoek onherroepelijk is beslist. Indien de huurcommissie het verzoek van de verhuurder afwijst, wordt de huurovereenkomst voor (on)bepaalde tijd verlengd. Indien de huurcommissie het verzoek toewijst, stelt zij het tijdstip van de ontruiming vast (het voorgestelde artikel 7a:16030 van het BWB).

Zoals gemeld, is in het voorgestelde artikel 7a:1603p van het BWB een limitatieve lijst van opzeggingsgronden opgenomen. Zo zal de huurcommissie het verzoek slechts toewijzen indien de huurder niet aan zijn verplichtingen als in de tweede en derde afdeling van titel 7 van Boek 7a van het BWB zijn opgenomen. Daarnaast wordt het verzoek toegewezen indien de koper van de woning gebruik wil maken van de bevoegdheid, bij de overeenkomst voorbehouden om, ingeval van verkoop, de huurder tot ontruiming van het gehuurde te noodzaken overeenkomstig het bepaalde in artikel 7a:1595 van het BWB. In het voorgestelde artikel 7a:1603q van het BWB is bepaald dat het bevel tot ontruiming een executoriale titel oplevert die ten uitvoer kan worden gelegd. Vervolgens kan de huurcommissie het bevel tot ontruiming niet uitvoerbaar bij voorraad verklaren. Dat betekent dat de uitvoerbaarheid bij een eventueel beroep wordt opgeschort.
In de praktijk is de wenselijkheid gebleken dat een onherroepelijke beslissing van de huurcommissie, inhoudende toestemming voor opzegging en bepaling van de datum van ontruiming, een titel voor ontruiming oplevert. Vertrekt de huurder niet, dan is de verhuurder in het huidige recht gedwongen (in kort geding) ontruiming te vorderen bij de rechter, met de vertraging en kosten van dien (griffierecht en eventueel advocatenkosten).
Het voorgestelde artikel 7a:1603q van het BWB voorziet daarom in een executoriale titel, mits de beslissing van de huurcommissie onherroepelijk is. De huurder moet dus hebben afgezien van beroep op het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba (binnen acht weken) of een ingesteld beroep moet zijn verworpen. Niet mogelijk is dat de huurcommissie haar bevel tot ontruiming uitvoerbaar bij voorraad maakt, aldus artikel 7a:1603q, tweede lid, van het BWB. De huurder kan dus nimmer worden «overvallen» door een ontruimingsbevel van de huurcommissie. De huurcommissie bepaalt zo nodig ambtshalve de datum van ontruiming.
Voor de executie is wel nodig dat van het bevel tot ontruiming door de huurcommissie een grosse (een in executoriale vorm uitgegeven afschrift) wordt uitgegeven, met – door middel van een stempel – aan het hoofd de woorden «In naam der Koning». De grosse wordt ondertekend door de voorzitter en secretaris van de huurcommissie. Bij het vragen van een grosse moet de verhuurder een «griffiersverklaring» overleggen, inhoudende dat binnen acht weken geen beroep is ingesteld, of een afschrift van de beslissing van het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba waarbij het beroep is verworpen.
Tot slot is in het voorgestelde artikel 7a:1603r van het BWB bepaald dat van onderafdeling 4 niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

Artikel 7a:1603s

In het voorgestelde artikel 7a:1603s van het BWB is bepaald dat indien (een van de) partijen niet binnen acht weken tegen een uitspraak van de huurcommissie aangaande de geschillen, genoemd in de onderafdelingen 2 en 3, in beroep gaan bij het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba, de door de huurcommissie gedane uitspraak bindend tussen partijen is. Dienaangaande zijn de betreffende bepalingen van het Wetboek van Burgerlijk Rechtsvordering BES van toepassing.

Artikel 7a:1603t

Het voorgestelde artikel 7a:1603t van het BWB bepaalt dat een wijziging van de huurprijs, vastgesteld in een uitspraak van de huurcommissie of van de rechter, in rekening mag worden gebracht met ingang van de in het voorstel tot wijziging voorgestelde dag dan wel indien de huurprijs is

vastgesteld zonder dat daartoe een voorstel is gedaan, de dag waarop vaststelling is verzocht aan de huurcommissie of vaststelling is gevorderd bij de rechter. Zo in de uitspraak een latere dag van ingang wordt vastgesteld, geldt die wijziging met ingang van die latere dag.

Artikel 7a:1603u

In het voorgestelde artikel 7a:1603u van het BWB is bepaald dat tegen een uitspraak van de huurcommissie als bedoeld in onderafdeling 4 binnen acht weken beroep open staat bij het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint Eustatius en Saba. Dienaangaande zijn de betreffende bepalingen van het Wetboek van Burgerlijk Rechtsvordering BES van toepassing.

Onderdeel D

In de voorgestelde artikelen 7a: 1603v tot en met 7a: 1603y is een aantal artikelen aangaande bedrijfsruimte opgenomen. Dientengevolge zijn redactionele wijzigingen doorgevoerd in de derde afdeling daar waar wordt gesproken over winkels.

Artikel 7a:1603v

Het voorgestelde artikel 7a:1603v bevat definitiebepalingen.

Artikel 7a:1603w

In het voorgestelde artikel 7a:1603w is bepaald dat de procedure-artikelen van de huurcommissie ook van toepassing zijn op bedrijfsruimte. Voorts wordt ten aanzien van de bepalingen over de duur van huurovereenkomst zoveel mogelijk aangesloten bij de procedure ten aanzien van de huur van woningen. Lokaal maatwerk brengt ook in deze met zich mee dat dienaangaande geen onderscheid wordt gemaakt tussen (de beëindiging van het huurcontract betreffende) woningen en bedrijfsruimten, daar waar dat in het Europees deel van Nederland wel het geval is.

Artikel 7a:1603x

Een onderscheid tussen woningen en bedrijfsruimten is wel gerechtvaardigd ten aanzien van het vaststellen van een huurprijs. Daar waar ten aanzien van woningen bewust is gekozen voor een gedetailleerd systeem, voor een toelichting hierop wordt verwezen naar het algemeen deel van deze memorie van toelichting, wordt ten aanzien van bedrijfsruimten volstaan met een eenvoudig systeem waarbij huurprijzen worden vastgesteld in overeenstemming met die van vergelijkbare bedrijfsruimte. Ook hier betreft het een op lokaal maatwerk en gebruik afgestemd werkproces.

Artikel 7a:1603y

In het voorgestelde artikel 7a:1603y is een bepaling aangaande dwingend recht opgenomen.

Hoofdstuk 3. Wijziging van de Wet volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer BES

Met de voorgestelde wijziging in artikel 3.1, tweede lid, onderdeel a, van de Wet volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer BES wordt het mogelijk gemaakt om in de door de eilandsraad vast te stellen huivestingsverordening ook bepalingen op te nemen die inhouden dat

ook ten aanzien van voor verkoop bestemde woningen een huisvestingsvergunning is vereist. In een nog nader vast te stellen Huisvestingsverordening is naast de vereiste huisvestingsvergunning die gekoppeld is aan een bepaalde (inkomensgrens en) huurprijsgrens, ook bepaald dat die vergunning is vereist indien koopwoningen in gebruik worden genomen beneden een bepaalde koopgrens. Uiteindelijk wordt met deze maatregel verdringing op de (huur- en) koopmarkt tegengegaan. De voorgestelde wijziging houdt dus verband met het thans ontbreken van een grondslag hiervoor in voormeld artikel.

Hoofdstuk 4. Wijziging van de Woningwet

Artikelen 4.1 en 4.2

Artikel 45 van de Woningwet regelt wat tot het werkgebied van toegelaten instellingen wordt gerekend. Met artikel 45a wordt in een verruiming van het werkgebied van toegelaten instellingen voorzien wanneer het werkzaamheden aan woongelegenheden in de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba betreft.

In deze openbare lichamen zijn geen toegelaten instellingen gevestigd. Wel is er op elk van de drie openbare lichamen een woonstichting welke werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting uitvoert. In 2009 zijn deze woonstichtingen een samenwerkingsverband aangegaan met een in Europees Nederland gevestigde toegelaten instelling. Het doel van deze samenwerking is de lokale stichting te ondersteunen en volkshuisvestelijk beleid en voorzieningen op de eilanden te verbeteren. Door de kleinschaligheid en de typische eilandelijke context is het voor de lokale woonstichtingen moeilijk, zo niet onmogelijk, de werkzaamheden zodanig in te richten dat er voldoende betaalbare woonvoorzieningen van goede kwaliteit zijn. Om die reden heeft op Saba de Europees Nederlandse toegelaten instelling Woonlinie in het kader van haar samenwerking met de Own Your Own Home Foundation (OYOHF) vanaf 2013 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd waarover de OYOHF het dagelijks beheer voert. De OYOHF heeft ook 30 eigen woningen in beheer maar onvoldoende mogelijkheden dit beheer en het onderhoud van de woningen goed uit te voeren. Daarom hebben het openbaar lichaam en de OYOHF Woonlinie verzocht een grotere rol te gaan spelen bij beheer en onderhoud van de woningen van de OYOHF, zonder dat er direct sprake is van volledige overname van de OYOHF. Ondersteuning van de lokale stichtingen door de grotere Europees Nederlandse toegelaten instelling is zeer gewenst bij de uitvoering van het Wetsvoorstel maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland. Doordat er niet direct sprake is van volledige overname door de toegelaten instelling, wordt de door de eilanden uitgesproken behoefte aan autonomie en eigen identiteit gerespecteerd. In de bestuurlijke overeenkomst tussen het kabinet en het openbaar lichaam Saba «Meerjarenprogramma Caribisch Nederland 2015–2018» is overeengekomen dat het rijk deze intensieve samenwerking tussen de OYOHF en Woonlinie met een financiële bijdrage faciliteert. (Kamerstukken II, 2014–2015, 34 000 IV nr. 44),

Ook de lokale woonstichtingen op Sint Eustatius en op Bonaire hebben een samenwerkingsverband met een Europees Nederlandse toegelaten instelling. Op dit moment zijn er (nog) geen concrete plannen dat ook hier de toegelaten instelling werkzaamheden aan de bestaande sociale huurwoningvoorraad gaat verrichten, maar mogelijk zal deze behoefte op termijn ook hier ontstaan.

Gelet op deze specifieke situatie maakt artikel 45a het mogelijk dat toegelaten instellingen in bepaalde gevallen en na toestemming van de Minister, werkzaamheden kunnen verrichten ten aanzien van woningen die eigendom zijn van het openbaar lichaam of van een lokale woonstichting op het openbare lichaam. Het betreft het toewijzen, verhuren, in stand houden van dergelijke woningen en het treffen van voorzieningen daaraan. In verband daarmee dient ook een verwijzing te worden opgenomen naar artikel 45a in artikel 1.

Artikel 4.3

Dit artikel treedt op grond van artikel 5.2 in werking zeven jaar na inwerkingtreding van artikel 4.1. Hierdoor komt artikel 45a na zeven jaar automatisch te vervallen.

Artikel 4.4

Door de voorgestelde wijziging van artikel 47 van de Woningwet wordt het duidelijk dat de werkzaamheden, bedoeld in het voorgestelde artikel 45a, als diensten van algemeen economisch belang worden aangemerkt.

Artikel 4.5

Dit artikel regelt het overgangsrecht ten aanzien van werkzaamheden waarvoor op grond van artikel 42a toestemming is verleend. Op grond van dit artikel is het de toegelaten instelling ook na het vervallen van artikel 42a toegestaan om deze werkzaamheden te blijven uitvoeren gedurende de periode dat daarvoor toestemming is verleend.

Hoofdstuk 5. Overgangs- en slotbepalingen

Artikelen 5.1 en 5.2

De voorgestelde artikelen 5.1 en 5.2 bevatten samenloopbepalingen met het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders.

Artikel 5.3

Het voorgestelde artikel 5.1 bevat een evaluatiebepaling.

Artikel 5.4

Het voorgestelde artikel 5.4 bevat de inwerkingtredingsbepaling. De wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Daarbij wordt rekening gehouden met de Wet raadgevend referendum. Voor een toelichting op de inwerkingtreding van de voorgestelde artikelen 4.3 en 4.5 wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij die artikelen.

Artikel 5.5

Het voorgestelde artikel 5.5 bevat de citeertitel.

Transponeringstabel

Wet huurcommissie regeling BES	Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland	Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES	Vervallen
Inleidende bepaling			vervallen
1	1.4		
2bis			vervallen
3			vervallen
4			vervallen
5	1.42	1603s	
6			vervallen
7			vervallen
8			vervallen
9			vervallen
9bis			vervallen
10		1603n/1603o	
11	1.42		
12		1603p/1603u	
13			vervallen
14	1.37		
15			vervallen
16	1.46		vervallen
17	1.1		
17bis			vervallen
18	1.5/1.7		
19	1.5/1.7		
20			vervallen
21	1.5		
22	1.6		
23	1.12		
24	1.30		
25			vervallen
26			vervallen
27			vervallen
28			vervallen
29			vervallen
30			vervallen
31			vervallen
32			vervallen
33			vervallen
34			vervallen
35			vervallen
36			vervallen
37			vervallen
38			vervallen
39			vervallen
40			vervallen
41			vervallen
43			vervallen
44			vervallen
45			vervallen
48			vervallen
49	1.31		
50		1603o	
51			vervallen
52	1.24		
53			vervallen
54	1.26		
55	1.27		
56	1.8		
57	1.28		
58	1.29		
59	1.31		
60	1.34		
61	1.39		
62	1.35		
63			vervallen
64	1.36		
65	1.37		
66			vervallen
67	1.33		
68	1.40		
69	1.41		

Wet huurcommissie regeling BES	Wet maatregelen huurwoningmarkt Caribisch Nederland	Boek 7a van het Burgerlijk Wetboek BES	Vervallen
70	1.42		
71	1.32		
72	1.38		
73			vervallen
74	1.43		
75	1.5		
76	1.44		
77			vervallen
78			vervallen
79			vervallen
80			vervallen
81			vervallen
82			vervallen
83			vervallen
84			vervallen
85			vervallen
86			vervallen
87			vervallen
88			vervallen
89			vervallen
90			vervallen

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok